

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 01.12.2022

<b>Nummer</b> GR 134/2022	<b>Verfasser</b> Herr Tisch	<b>Az. des Betreffs</b> 022.30	<b>Vorgänge</b> GR 12.04.2022 TUPV 15.11.2022
------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	---

---

**TOP-Nr.: 7.**

**BETREFF**

**Neubau Pflegeheim - Raumprogramm**

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

Mittel für die Planung und Umsetzung der Maßnahme sind in den Folgehaushalten vorzusehen.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt das Raumprogramm als Planungsgrundlage für den Neubau des Pflegeheimes und spricht sich für die Gebäudekonzeption als Planungsgrundlage aus.



---

## SACHVERHALT

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.04.2022 beschlossen, den Neubau eines Pflegeheims im Bereich des 3. Bauabschnitts zu verorten. Der Stiftungsrat der Astor-Stiftung hat in seiner Sitzung vom 13.07.2022 beschlossen, die Trägerschaft für den Neubau des Pflegeheims zu übernehmen. Nach dem Beschluss den Neubau eines Pflegeheims im Walldorf-Süd 3. BA unterzubringen soll nun die Planungsgrundlage auf den Weg gebracht werden. Dabei haben sich die Gremien auch dafür ausgesprochen, möglichst viele Pflegeplätze in diesem Neubau zu realisieren.

In der städtebaulichen Planung für Walldorf-Süd 3. BA nimmt das Pflegeheim am östlichen Auftakt des Gebietes eine wichtige Stellung ein und ist ein Ankerpunkt der städtebaulichen Planung.

Da Planungsrecht und Grundstücke derzeit mit dem Bebauungsplan Walldorf-Süd 3. BA in der Entwicklung sind, ist es wichtig, die finalen planungsrechtlichen Festsetzungen auf eine konkrete Planung abzustimmen, um in Folge keine unabgestimmten Einschränkungen für die funktionale und gestalterische Konzeption der Planung für den Neubau des Pflegeheimes zu bekommen. Daher sollen Bebauungsplanverfahren und Hochbauplanung teilweise parallel erfolgen, um beide Planungen aufeinander abzustimmen und aufbauend zu entwickeln. Auch wenn es sicherlich noch etwas Zeit benötigt, um die Bebauungsplanung und Umlegung für das Gebiet zu finalisieren, sollen die Planungsgrundlagen für den Neubau des Pflegeheimes entwickelt und gefasst werden, um eine Planung für die Pflegeeinrichtung auf den Weg zu bringen.

Für die Planungsleistungen einer solchen großen Baumaßnahme ist ein entsprechendes VgV-Verfahren durchzuführen, was mit einem integrierten Wettbewerb durchgeführt werden sollte. Daher wurde ein Raumprogramm als Liste mit der jeweiligen Funktion und Raumgröße als Planungsgrundlage entwickelt, wie auch eine Aufgabenbeschreibung, welche erarbeitete Grundlage für eine Auslobung für die Planer in einer Planungskonkurrenz darstellen könnte. Zur Erstellung der Planungsgrundlage wurde das Büro GSP, Gesellschaft für Soziales Planen, Stuttgart, hinzugezogen, welche große Erfahrung in der Planung von solchen Einrichtungen hat.

Ziel ist die Errichtung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Pflegeheims, das sich zur Aufgabe macht, ein attraktiver Lebensort für pflegebedürftige Menschen zu sein. Die Einrichtung soll in ihrer Anlage und Räumen so gestaltet werden, dass eine ansprechende Wohnumgebung entsteht. Die Bewohner sollen hier an einen Ort leben können, der ihnen individuelle Rückzugsbereiche bietet und gleichzeitig aber die Kommunikation untereinander fördert. Es ist auch ein Gebäude für die Einrichtung zu planen, welches wirtschaftlich erstellt und betrieben werden kann.

Auch wenn mit dem Raumprogramm versucht wird, die benötigten Räume und Funktionen zu fassen, ist es natürlich im Zuge der Planung möglich, noch graduelle Anpassungen und Konkretisierungen von Funktionen und Raumgrößen vorzunehmen, um Entwicklungen oder neuere Erkenntnisse noch vor einer Realisierung einbinden zu können. Dennoch werden in den Anlagen zur Vorla-

gen die funktionalen und räumlichen Anforderungen insgesamt abgebildet. Dabei gibt es auch betriebliche Fragen, welche noch im Zuge der Planung festgelegt werden können. Raumprogramm und die Planungsaufgabe versuchen eine Bestimmtheit der Funktionen zu beschreiben, die es ermöglicht, einen Vorentwurf für die architektonische Planung zu erstellen. Die Planungsaufgabe ist jedoch auch so offen zu formulieren, dass keine zu starken planerischen Vorfestlegungen erfolgen und spezifische planerische Lösungen für die konkrete Walldorfer Situation entwickelt werden können. Mit der Vorentwurfsplanung sollen neben den funktionalen Anforderungen auch die städtebauliche Einbindung in das Umfeld entwickelt und beides in Einklang am Standort im 3. Bauabschnitt Walldorf-Süd gebracht werden.

### **Anforderungen:**

Wichtigste Anforderung ist die seit 2019 geltende Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg (LHeimBauVO), welche konkrete Vorgaben für die Planung festlegt. Diese regelt die baulichen Mindestanforderungen für Pflegeeinrichtungen. Dabei ist die Regelung in Baden-Württemberg mit die anspruchsvollste in Deutschland, mit den höchsten Anforderungen für die Unterbringung und Pflege der älteren Menschen. Bei zeitgemäßen Pflegeeinrichtungen werden zu 100 % Einbettzimmer verlangt. Die Größe einer Einrichtung soll maximal 100 Heimplätze aufweisen und damit zu große Einrichtungen im Land vermeiden. Für die Flächen der Zimmer sind Mindestgrößen festgesetzt. Die Zimmer sollten größer / gleich  $14 \text{ m}^2$  ohne Vorflur oder mit Vorflur  $16 \text{ m}^2$  sein. Die Lichtraumbreite der Zimmer muss mindestens  $3,20 \text{ m}$  betragen. Wichtiges Kriterium bezogen auf die innere Organisation der Einrichtungen stellen die Wohngruppen dar, in denen maximal 15 Personen betreut werden sollen. Wichtig ist der LHeimBauVO dabei auch die Bereitstellung von Aufenthaltsräumen für die Bewohner. Die Heimbauverordnung will damit die Lebensqualität jenseits der Zimmer der Bewohner sichern. In den Einrichtungen sind  $5 \text{ m}^2$  Aufenthaltsbereich je Bewohner, davon mindestens zwei Drittel der Flächen und damit  $3,33 \text{ m}^2$  je Bewohner in der Wohngruppe selbst, nachzuweisen. Diese wesentlichen planerischen Vorgaben der LHeimBauVO sind bei der Planung bindend.

### **Aspekte der Planung:**

Neben den Ausführungen in der Aufgabenstellung und im Raumprogramm selbst sollen in der Vorlage ergänzend einige Aspekte im Grundsatz jenseits der Beschreibung in der Aufgabenstellung im Anhang aufgegriffen und dargestellt werden. Dabei ist auch klar, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle Fragestellungen eines künftigen Betriebes in Gänze abschließend geklärt werden können. Daher sind Konkretisierungen auch im Zuge der Planung umzusetzen.

### **Wohngruppen:**

Die Landesheimbauverordnung legt einen Schwerpunkt auf die Wohngruppen. Hier sind im Gegensatz zu früheren Konzepten und Anforderungen entsprechende Aufenthaltsflächen in den Wohngruppen abzubilden. Dabei ist es üblich, die Aufenthaltsflächen möglichst insgesamt den Wohngruppen zuzuordnen, um diese als entsprechende Wohnflächen bereitzustellen. Diese Aufenthaltsflächen gliedern sich in ein Küchen-Essbereich und einen Wohnbereich, da die Speisen dezentral in der Wohngruppe eingenommen werden sollen. Damit soll auch der Wohncharakter von Pflegeeinrichtungen gestärkt werden. Zentrale Speisesäle werden in neuen Einrichtungen zu-

meist nicht mehr vorgesehen und auch nicht benötigt, was auch dazu beiträgt keinen Heimcharakter organisatorisch abzubilden. Die Aufenthaltsbereiche der Wohngruppen sollen als zentraler Bereich der Bewohner wohnlich gestaltet sein. Zur Stärkung des Wohncharakters der Aufenthaltsräume sind auch Sitznischen in diesem Bereich vorgesehen, um in diesem zentralen Bereich auch Rückzugsmöglichkeiten für individualisiertes Sitzen und Aufenthalt anzubieten.

#### Einzelzimmer:

Für die Einzelzimmer werden Mindestvorgaben für die Grundfläche gemacht. Bei neueren Einrichtungen liegt die Fläche der Zimmer zumeist zwischen 14 m<sup>2</sup> bis zu 16 m<sup>2</sup>. Da auch die Zimmer selbst Kriterien für die Platzwahl darstellen, wird vorgeschlagen, als Planungsvorgabe mit einem mittleren Wert von 15 m<sup>2</sup> zu arbeiten. In der Planungsaufgabe werden ergänzende Anforderungen beschrieben.

#### Mehrzwecksaal / Raum der Stille:

Trotz des eher dezentralen Aufenthaltskonzeptes soll als ein allgemeines Raumangebot auch ein Mehrzwecksaal angeboten werden, in dem Aufenthalt in spezifischen Gruppen, Veranstaltungen oder spezifische Angebote erfolgen können. Eine räumliche Verbindung mit dem Foyer soll über eine breite Öffnung hergestellt werden können.

Im bestehenden Pflegezentrum ist der „Raum der Stille“ ein durchaus gut besuchter Ort und ein wahrgenommenes Angebot. Daher wäre es wünschenswert, auch in der neuen Einrichtung ein solches Raumangebot für Bewohner und Besucher bereitzustellen. Wobei es wünschenswert wäre, eine großzügige Verbindungsmöglichkeit zum Mehrzweckraum zu haben, sodass beide Räume zu einem größeren Raum zusammengeschlossen werden können, um bei spezifischen Anlässen entsprechenden Platz zur Verfügung zu haben. Daher wären die beiden Raumbereiche durch eine mobile Trennwand zu verbinden.

#### **Weitere betriebliche Aspekte und Angebote:**

Für die Umsetzung spezifischer Betreuungsangebote sind auch besondere Pflegeplätze notwendig. Allerdings sind solche zusätzliche Betreuungsformen auch auf die Gesamtanzahl der Plätze des Hauses anzurechnen und können nicht additiv zur Maximalzahl der Betten insgesamt mit zugerechnet werden. Hier benennt die LHeimBauVO 100 Plätze als grundsätzliche Obergrenze. Nach Rücksprache mit der Heimaufsicht kann diese Obergrenze auch nicht mit spezifischen Betreuungsangeboten aufgeweitet werden. Daher müssen die Themen innerhalb der, im Raumprogramm aufgeführten, Pflegeplätze umgesetzt werden. Dennoch sollen diese Themen als wichtige Angebote des Betriebs des neuen Pflegeheimes genannt werden.

#### Palliativversorgung:

In den letzten Jahren zeigte sich auch ein ansteigender Bedarf zur Betreuung von Palliativpatienten. Der Raumbedarf für solche Angebote entspricht den Einzelzimmern der normalen Wohngruppen. Eine spezifische räumliche Vorhaltung ist dabei nicht zwingend notwendig. Dennoch ist es vorstellbar und angedacht eine Wohngruppe im Sinne der Betreuung von Palliativpatienten jenseits zusätzlicher Räume spezifisch auszugestalten und auszustatten. Dies kann im

Rahmen der weiteren Planung über eine spezifische Detailierung der Ausgestaltung umgesetzt werden. Ein spezifisches räumliches Angebot ist daher innerhalb der Wohngruppe und daher auch im Raumprogramm nicht vorgesehen.

#### Kurzzeitpflege:

Auch in diesem neuen Pflegeheim soll es Angebote im Sinne einer Kurzzeitpflege geben. Auch hier muss das Angebot der räumlichen Vorhaltung und im Sinne der Ausstattung den Vorgaben der LHeimBauVO entsprechen. Daher soll ein solches Angebot innerhalb, der nun anvisierten maximalen Gesamtpflegeplätze und der entsprechenden Wohngruppe angeboten werden. Hier wird man versuchen Zimmer, je nach Entwurf, die in der Wohngruppe im Zugangsbereich zur Gruppe zu lokalisieren und für solche Angebote vorzuhalten und anzubieten.

#### Notfallbetten:

Auch für Notfallbetten, die im Falle von spezifischen Situationen kurzfristig benötigt werden, besteht innerhalb eines Pflegeheimes Bedarf. Leider gibt es auch hier keine Möglichkeit, solche Plätze außerhalb der Gesamtbettenanzahl zu realisieren. Daher müssen, wie beim vorgenannten Bedarf der Kurzzeitpflege, solche Angebote innerhalb der Gesamtzahl der Betten realisiert werden. Daher ist es durchaus schlüssig, solche Angebote innerhalb der Wohngruppen und deren Betreuung integriert anzubieten.

Für die Realisierung der drei genannten Angebote ist eine organisatorische Steuerung im Betrieb des Hauses erforderlich, die solche Angebote ermöglichen und am Bedarf orientiert vorhält. Auch daher sollen die Wohngruppen so ausgelegt sein, dass sie die maximale Zahl an Plätzen bieten, sodass solche Angebote innerhalb der Einheiten abgebildet werden können.

#### Junge Pflege:

Zur Erweiterung des Angebotes wurden auch Überlegungen angestellt ggf. eine Wohngruppe für eine „Junge Pflege“ einzurichten. Hier werden Personen gepflegt, welche noch nicht das Seniorenalter erreicht haben, jedoch durch Krankheit oder schwere Behinderung in einer Einrichtung gepflegt werden müssen. Für solche Wohngruppen, die kleiner mit ca. 9 – 10 Bewohnern ausgelegt werden, ist allerdings ein erhöhter Raumbedarf erforderlich. Aufgrund der Schwere der Behinderungen der zu pflegenden Personen sind hier rollstuhlgerechte Bäder, sogenannte R-Bäder, und etwas größere Zimmer vorzusehen. Dabei sollen solche Pflegeangebote nicht in die Wohngruppen der Altenpflege integriert sein, sondern aufgrund der anderen Lebensgewohnheiten von jüngeren Menschen als separate Wohngruppen untergebracht werden. Leider kann ein solches Angebot nicht zusätzlich zu den maximalen regulären Pflegeplätzen realisiert werden, da Einrichtungen über 100 Plätze durch die LHeimBauVO nicht vorgesehen sind und durch die Heimaufsicht auch nicht genehmigt würde. Es wurde daher von einer Aufnahme, einer solchen spezifischen Wohngruppe, in das Raumprogramm des neuen Hauses abgesehen, um die maximale Anzahl an regulären Pflegeplätzen auszuschöpfen. Hier wäre zu überlegen, ob ein solches ergänzende Angebot an andere Stelle, z. B. im Bereich des bestehenden Pflegezentrums, in Folge umgesetzt werden könnte.

#### Künftige Entwicklungen:

Mit der Fertigstellung des neuen Pflegeheimes wird die Astor-Stiftung dann zwei Häuser mit insgesamt knapp 160 stationären Pflegebetten betreiben. Dennoch ist davon auszugehen, dass im Sinne des Leitsatzes „mobil vor stationär“ weiterhin zunehmende Bedeutung haben wird. Dazu kommt auch die Nachbarschaftshilfe, welche gegebenenfalls eine Verortung benötigen kann. Daher ist es durchaus möglich, dass ein ergänzender Raumbedarf entsteht. Mit dem im Raumprogramm genannten „Jokerraum“ ist eine Raumreserve aufgeführt, welche solche Nutzungen auch aufnehmen könnte. Daher ist ein solcher Raumbereich sicherlich perspektivisch hilfreich.

#### **Versorgung der Einrichtung:**

Die Versorgung der Bewohner stellt ein wichtiger Aufgabenbereich neben der Betreuung dar. Im Raumprogramm werden hierzu entsprechende Funktionsräume aufgeführt. Hier sind für spezifische Bereiche durchaus unterschiedliche Ansätze umsetzbar, welche jedoch zum jetzigen Stand der Planungsgrundlage noch nicht abschließend beraten werden müssen bzw. können. Wichtig ist, dass für diese Versorgungseinrichtungen im Haus räumliche Vorhaltungen in der Planungsgrundlage getroffen werden. Hier kann man sich jedoch vor den weiteren vertiefenden Planungsleistungen nochmals konkret mit den unterschiedlichen Teilaspekten befassen.

#### Küche / Essenvorbereitung:

Für die Räume der zentralen Essenversorgung in der Einrichtung gibt es sicherlich unterschiedliche Ansätze, die im Vorfeld einer Realisierung zu betrachten und noch abzuwägen sind. Um einer endgültigen Festlegung mit einer Konzeption zur Essenszubereitung nicht vorzugreifen, ist eine entwicklungsfähige Raumvorhaltung im Raumprogramm vorgesehen. So sind Lager- und Vorratsbereiche aufgeführt, sowie ein Küchenbereich, der auch mehr als eine reine Regeneration von Essen zulässt. Diese spezifische Fragestellung der Essenversorgung mit ihrer spezifischen Komplexität, ist im Zuge der weiteren Planung noch separat zu untersuchen und zu beraten. Je nachdem wie das Konzept auch in Zusammenspiel der beiden Häuser untereinander aussieht und festgelegt wird, würde hier eine planerische Anpassung erfolgen. Mit den Angaben in den dargestellten Unterlagen ist eine gute Planungsgrundlage aufgeführt, die in der Planung noch angepasst werden kann.

#### Waschen:

In einer Pflegeeinrichtung sind auch Räumlichkeiten für die Reinigung der Wäsche aus dem Betrieb vorzusehen. Waschen wird in Pflegeeinrichtungen oft in einem Mix aus interner und mit externer Unterstützung für spezifische Bereiche umgesetzt. Dabei sind auch hier verschiedene Konzepte in der Umsetzung denkbar. Im Raumprogramm ist daher eine übliche Raumvorhaltung für solche Einrichtungen aufgenommen. Die Festlegung und das Konzept, wie hiermit in der Organisation und Abwicklung umgegangen werden soll, kann somit auch noch im Zuge der konkreteren Planung getroffen werden.

#### **Hausärztliche Versorgung / Bewegungstherapeutische Angebote:**

Zur medizinischen und therapeutischen Betreuung der Bewohner sind ebenfalls Räume im Raumprogramm vorgesehen. Damit soll es ermöglicht werden, dass für Bewohner mit körperlichen Be-

eintrüchtigungen solche Angebote im Haus durchgeführt werden können. Bei den bewegungstherapeutischen Angeboten benötigt es Räume außerhalb der Wohngruppen, um individuell und in kleinen Gruppen arbeiten zu können. Bei den Räumen der hausärztlichen Versorgung wird es das Raumangebot ermöglichen, die ärztliche Versorgung im Haus zu lokalisieren und Untersuchungen vor Ort durchzuführen. Die Praxis in der bestehenden Einrichtung zeigt die Notwendigkeit solcher Angebote, um die medizinische Versorgung der Bewohner sicherstellen zu können.

**Wirtschaftlichkeit:**

Das Raumprogramm weist Funktionsflächen mit ca. 4.816 m<sup>2</sup> auf. Mit den überschlägigen Verkehrsflächen werden ca. 6.175 m<sup>2</sup> Nettoflächen für das Haus erreicht. Die Verbände im Bereich der Pflege versuchen Einrichtungen zu erstellen, welches je Bewohner einen Flächenbedarf von ca. 54 bis 56 m<sup>2</sup> aufweisen. Mit dieser Größenrelation sollen optimierte und wirtschaftlich zu betreibende Einrichtungen entstehen, was jedoch bedingt, die Flächen jeweils am unteren Limit zu orientieren.

Mit dem bisher aufgeführten Raumprogramm in der Anlage liegt man bei ca. 58,9 m<sup>2</sup> je Bewohner von dieser Ziel- und Orientierungsgröße schon etwas entfernt. Eine Wirtschaftlichkeit leitet sich natürlich durchaus von den genannten Grundparametern für die Flächen ab. Daher ist bei jedem zusätzlichen Raumangebot, welche auch schon im Raumprogramm berücksichtigt ist, mit erhöhten Kosten in Erstellung und Betrieb gegenüber Einrichtungen, die eng an der genannten Kenngröße liegen, verbunden. Die Kennflächengröße ist hier jedoch nicht bindend.

Es ist auch wichtig, den spezifischen Anforderungen für die pflegebedürftigen Menschen in Walldorf nachzukommen und ein spezifisches Walldorfer Angebot zu erstellen, welches auch Räume für spezifische Angebote vorhält. Daher soll dies nur ein Hinweis auf einen Vergleich mit durchschnittlichen anderen Einrichtungen sein, über den man sich bewusst sein sollte.

Mit dem Raumprogramm und der Planungsaufgabe sollen zunächst die funktionalen Anforderungen für den Neubau festgelegt werden. Spezifische bauliche Anforderungen an das Gebäude können noch im Rahmen der Ausformulierung der Auslobung zum Planungswettbewerb ergänzend erfolgen und einfließen.

**Vorberatungsergebnis:**

Über die Vorlage wurden die Planungsgrundlagen zunächst im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 15.11.2022 beraten, da die Stadt Bauherr für die Einrichtung sein wird. Unmittelbar danach erfolgte die Vorberatung bei der Stiftung in dem für den Gesamt-Stiftungsrat geöffneten Geschäftsführende Vorstand der Astor-Stiftung am 21.11.2022, als Betreiber der künftigen Einrichtungen, einbezogen und mit dem Raumprogramm befasst werden.

Nach der Einarbeitung von Hinweise und Anregungen der jeweiligen Gremien soll nun mit dem Raumprogramm auf den Astor-Stiftungsrat und den Gemeinderat zugegangen werden, um die Planungsgrundlage für das Pflegeheim zu beschließen, damit die entsprechenden Planungsverfahren auf den Weg gebracht und weitergeführt werden können.

Aufgrund der Hinweise aus der Vorberatung wurden folgende Ergänzungen in das Raumprogramm übernommen:

**Betreutes Wohnen:**

Aufgrund der städtebaulichen Situation am Standort im 3.BA Walldorf-Süd ist neben den drei Vollgeschossen auch ein ergänzendes Dachgeschoss durchaus möglich. Daher wurde vorgeschlagen, den dreigeschossigen Neubau des Pflegeheimes über ein Dachgeschoss mit Betreutem Wohnen zu ergänzen und hier entsprechende Mietwohnungen für ältere Personen einzuplanen. Daher wurde die Aufgabenstellung um diesen ergänzenden Nutzungsbereich Seniorenwohnen ergänzt. Wobei die beiden Nutzungen Pflegeheim und Betreutes Wohnen funktional unabhängig zu entwickeln sind. Auch wenn mit diesen beiden Nutzungsbereichen die planerische Komplexität durchaus steigt wird, wird über das zusätzlichen Wohngeschoss eine intensivere Grundstücksnutzung erreicht. Für Pflegeheim und Wohnungen sind auch separate Erschließungen vorzusehen. Für das Betreute Wohnen wurde eine Ergänzung in der Aufgabenstellung vorgenommen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf 1 ½ Zimmer-Wohnungen und ergänzenden 2-Zimmer-Wohnungen.

Da die Anzahl der Wohnungen entwurfsbedingt ist wird dieser Programmbestandteil in der Aufgabe beschrieben, jedoch nicht im Raumprogramm abgebildet, welches sich auf den Nutzungsteil Pflegeheim bezieht. Im Rahmen der Planung ist die Anzahl der Wohnungen entsprechend zu ermitteln. Da auch Seniorenwohnungen baurechtlich im Grundsatz Wohnungen darstellen sind die baurechtlichen notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Daher kann es durchaus über den Nutzungsteil Wohnungen zu ergänzenden baulichen Parkieranlagen unter der Pflegeheimnutzung kommen, da sich die Stellplätze nicht mehr in Gänze oberirdisch sinnvoll nachweisen lassen.

Betreutes Wohnen und Pflegeheim sind im Zuge der Planung im Bauvolumen entsprechend nachzuweisen.

**Raumprogramm Pflegeheim:**

Im Grundsatz wurde die Grundstruktur des Raumprogrammes in der Vorberatung mitgetragen, jedoch ein paar ergänzende Hinweise zu Räumen aus den Gremien gegeben.

Es wurde angeregt, in den sechs Wohngruppen jeweils ein Zimmer rollstuhlgerecht mit entsprechenden R-Bädern vorzusehen. Damit kann in jeder Wohngruppe ein solches Angebot für entsprechende eingeschränkte Personen bereitgestellt werden.

Ergänzend wurde ein dritter Raum für die hausärztliche und medizinische Versorgung vorgeschlagen und aufgenommen.

Angesprochene Räumlichkeiten für die seelsorgerische Betreuung oder auch ein denkbare Angebot für die ökumenische Hospizhilfe können im Bereich der bereits aufgeführten Raumbereiche der Allgemeinräume und des Verwaltungsbereiches mit abgebildet werden.

Daneben wurde auch das Angebot der Stellplätze angesprochen und sollte modifiziert werden.

**Stellplätze Pflegeheim:**

Für das Pflegeheim sind baurechtlich Pkw- Stellplätze nachzuweisen. Der Gesetzgeber setzt die Anzahl dabei relativ niedrig an, da die Bewohner selbst direkt keinen Stellplatzbedarf auslösen. Für die Einrichtung sind baurechtlich maximal lediglich 10 Stellplätze für die Gesamteinrichtung vorgesehen. Auch für Fahrrad-Stellplätze sind nach dem Baurecht mindestens 10 gedeckte Plätze zu schaffen. Die Errichter von Pflegeheimen orientieren sich zumeist im Sinne der Wirtschaftlichkeit an den baurechtlich notwendigen Stellplätzen.

Gegenüber diesem baurechtlichen Mindestansatz wurde der zunächst ein etwas erhöhter Ansatz von 15 Pkw-Stellplätzen und von 15 Fahrrad-Stellplätzen aufgeführt. In den Beratungen wurde deutlich, dass diese Ansätze den Gremien zu niedrig erschien. Auch wenn man natürlich nicht jedem Beschäftigten einen Stellplatz anbieten kann und will, sollte hier eine stärker am Bedarf orientiertes Angebot gemacht werden. Daher sollte ein Angebot vorgesehen werden, welches den unterschiedlichen Verkehrsarten Fußverkehr, Radfahren und auch individuellen motorisierten Verkehr berücksichtigt und auch insgesamt verhältnismäßig ist. Im Umfeld sind durchaus auch öffentliche Stellplätze vorhanden, bzw. geplant.

Daher wurde nochmals weitere Überlegungen angestellt. Beim Personal ist davon auszugehen, dass mit allen Personen in der Pflege und Betreuung, der Verwaltung, Küchenpersonal und Hausmeister ca. 55 Vollzeitstellen benötigt werden. Wobei die Anzahl der Mitarbeiter durch Teilzeitschäftigungen auch deutlich höher liegen dürfte. Bezogen auf die Stellplätze stellt sich jedoch auch die Frage der Gleichzeitigkeit der Anwesenheit, sodass sich der Bedarf an Stellplätzen auch relativiert.

Daher wurde nun in der Planungsaufgabe 27 Stellplätze Pkw und 29 Stellplätze für Fahrräder aufgeführt, die im Rahmen der Planung nachzuweisen sind. Durch die im Zuge der Planung zu realisierenden Stellplätze für die Wohnungen des Betreutes Wohnen dürften auch ergänzend Stellplätze entstehen, welche nicht in Gänze durch die Mieter genutzt werden. Somit könnten auch ergänzende Pkw-Stellplätze für die Nutzung durch das Pflegeheim zur Verfügung stehen. Daher wird in der Planungsvorgabe ein durchaus angemessenes Angebot vorgegeben.

Mit den Hinweisen aus den Vorberatungen wurden die Unterlagen des Raumprogramms und der Planungsaufgabe ergänzt, sodass diese nun einer Beschlussfassung zugeführt werden sollen.

Mit dem im Anhang aufgeführten Raumprogramm und der Aufgabenstellung zur Planungsaufgabe werden die Grundlagen für eine Planungskonkurrenz im Rahmen des VgV-Verfahrens für die Planungsleistungen für den Neubau des Pflegeheims gelegt. Mit dieser Planung soll dann zunächst der Bebauungsplan und die Hochbauplanung harmonisiert werden, um die Planung zur Realisierung in weiteren Schritten Zug um Zug angehen zu können.

Wie bereits beschlossen, wird die Stadt Walldorf Bauherr und Errichter und die Astor-Stiftung Betriebsträger der Einrichtung werden. Vor diesem Hintergrund wurden die Planungs- und Umsetzungsschritte in den jeweiligen politischen Gremien von Stadt und Stiftung parallel beraten. Der

Astor-Stiftungsrat wird in seiner Sitzung am 8. Dezember 2022 das Raumprogramm ebenfalls beraten. Über das Ergebnis dieser Sitzung wird ergänzend berichtet.

Der Gemeinderat wird nun gebeten, das Raumprogramm für den Neubau des Pflegeheims zu beschließen und sich für die dargestellte Planungsgrundlage auszusprechen. Mit der Beschlussfassung zur Planungsgrundlage soll dann weitere Schritte im Sinne der Planung gegangen werden.

Mit dem Neubau eines Pflegeheimes soll das Angebot an Pflegeplätzen in Walldorf erweitert und bedarfsgerechter aufgestellt werden.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlagen